

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15

Kreisstadt Euskirchen, OT Großbüllesheim
(Im Bereich Pelzergasse / Freiheitsstraße)

Entwurf

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Inhalt

Inhalt	1
1.0 Anlass und Ziel der Planung	2
2.0 Planverfahren	2
2.1 Begründung der Verfahrenswahl	2
3.0 Rahmenbedingungen	3
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
3.2. Bisherige Nutzung im Plangebiet.....	3
3.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung/Regionalplan	3
3.4 Flächennutzungsplan	3
3.5 Landschaftsplan	4
3.6 Landschaftsbildanalyse	4
3.7 Bestehendes Planungsrecht.....	5
3.8 Zukünftiges Planungsrecht	5
4. Städtebauliche Planung.....	5
4.1. Verkehrserschließung	6
4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	6
4.2 Ver-und Entsorgung	6
4.3 Entwässerung	6
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	7
5.1. Städtebauliche Auswirkungen	7
5.2. Umweltauswirkungen	7
6. Flächenbilanz	7
7. Bodenordnung.....	7
8. Kosten.....	7

1.0 Anlass und Ziel der Planung

Im Rahmen der Flurbereinigung ist in den 1970-er Jahren der Bereich westlich der Großbüllesheimer Straße in bebauungsfähige private Grundstücke und öffentliche Straßengrundstücke parzelliert worden.

Der Bereich hat sich nach und nach baulich entwickelt. Die erforderlichen Erschließungsstraßen wurden in der Vergangenheit teilweise ausgebaut, sind aber zum Teil noch nicht in einem endausgebauten Zustand. Die Freiheitsstraße ist zum Teil (auf Parzelle 241 / 465) eine fertiggestellte Straße. Die von nach Nordwesten führende Stichstraße der Freiheitsstraße, sowie die Pelzergasse befinden sich auf einem Teilstück im Zustand einer Baustraße.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 und der Festsetzung als Verkehrsflächen sollen die ausgebauten Erschließungsstraßen in der Ortslage planungsrechtlich gesichert werden. Die geplanten Verkehrsflächen sind bereits zum überwiegenden Teil realisiert. Lediglich der westliche Teil der Freiheitsgasse, die Pelzergasse, sowie der innenliegende Weg mit Wendehammer müssen noch ausgebaut werden.

Somit erfolgt eine erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen, die gem. § 125 BauGB einen Bebauungsplan voraussetzt. Um die rechtmäßige erstmalige Herstellung der Straßen zu gewährleisten, soll der Bebauungsplan Nr. 15 aufgestellt werden. In Folge können für die Straßen im Plangebiet Erschließungsbeiträge erhoben werden. Die innenliegenden Grundstücke sollen durch einen Weg mit Wendemöglichkeit (Parzelle 232) erschlossen werden.

2.0 Planverfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 07.05.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 15 /Ortsteil Großbüllesheim gefasst.

Die freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat in Form einer zweiwöchigen Einsichtnahme vom 23.06.2014 bis 07.07.2014 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.07.2018 bis 31.08.2018 .

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15 wurde am vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

2.1 Begründung der Verfahrenswahl

Das Plangebiet befindet sich mitten in der Ortslage von Großbüllesheim und ist dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Aus diesem Grund wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.15 / Ortsteil Großbüllesheim das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da sich durch die Planung auch der aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Des Weiteren wird keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Umweltprüfung unterliegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 (6) Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter und keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Gem. § 13 (2) Nr.1 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen werden. In diesem Fall wird eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durch eine zweiwöchige Einsichtnahme durchgeführt. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird nicht erstellt. Eine zusammenfassende Erklärung ist nicht erforderlich.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des BP Nr. 15 liegt innerhalb der Ortslage von Großbüllesheim. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Verkehrsflächen der *Freiheitsstraße* sowie der *Pelzergasse* und hat eine Größe von 3701 m². Er umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Großbüllesheim, Flur 3 Nr. 210, 213 (tws), 220, 232, 241, 249, 250.

Die genaue Abgrenzung des Gebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

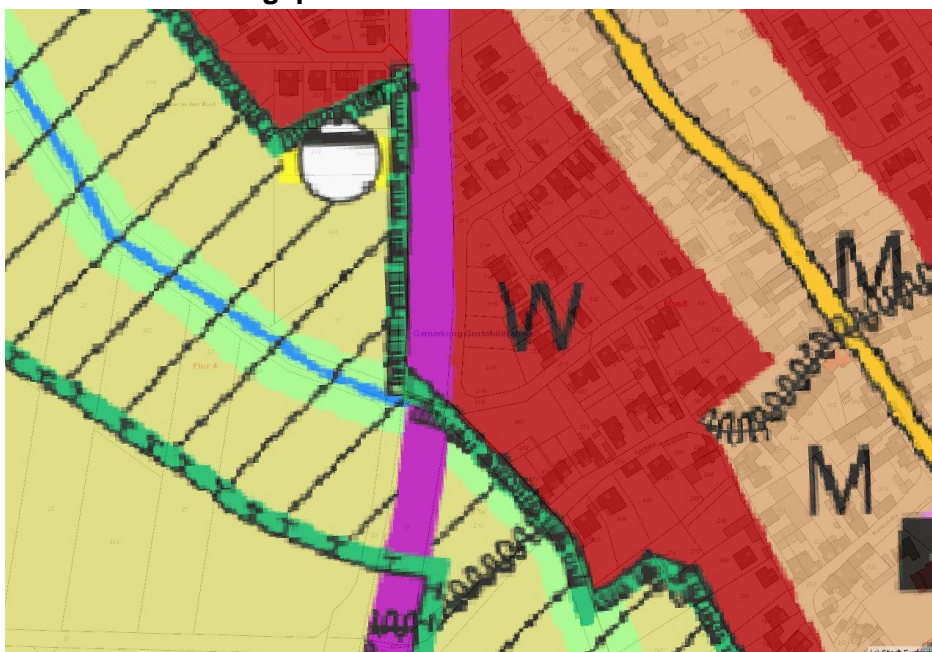
3.2. Bisherige Nutzung im Plangebiet

Das Plangebiet stellt sich bereits im Bestand als Verkehrsfläche dar. Größtenteils befindet die Verkehrsfläche sich bisher noch im Zustand einer Baustraße. Zum Teil liegen die Vorgärten der anliegenden Wohngebäude im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche.

3.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung/Regionalplan

Die Ziele der Raumordnung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003. Im Regionalplan ist die Ortslage Kuchenheim und somit auch der Geltungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

3.4 Flächennutzungsplan

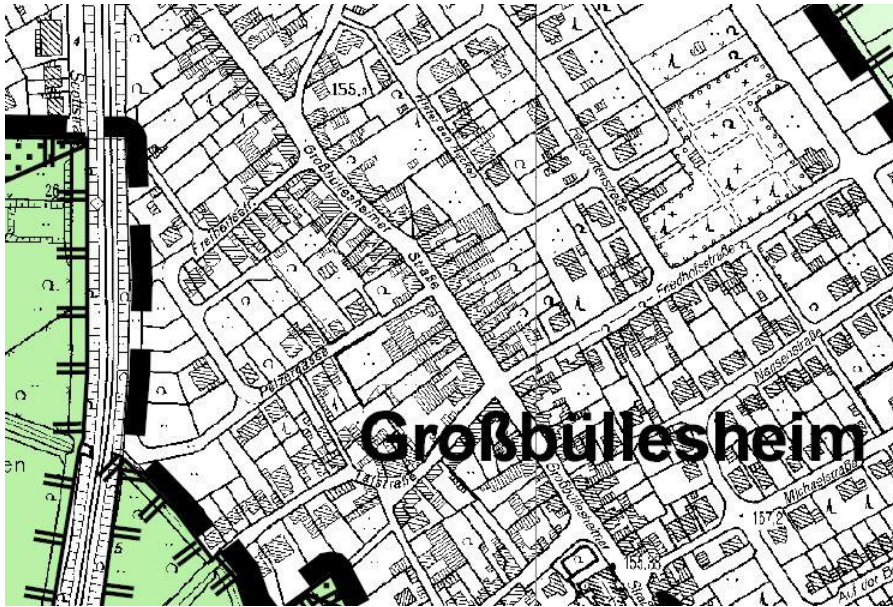


Auszug Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen von 2004 stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche (W) sowie in einer Tiefe von 40m westlich der Großbüllesheimer Straße gemischte Baufläche (M) dar.

Da die zur Erschließung erforderlichen Straßen innerhalb der im FNP dargestellten Wohnbauflächen liegen können, wird das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB eingehalten. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

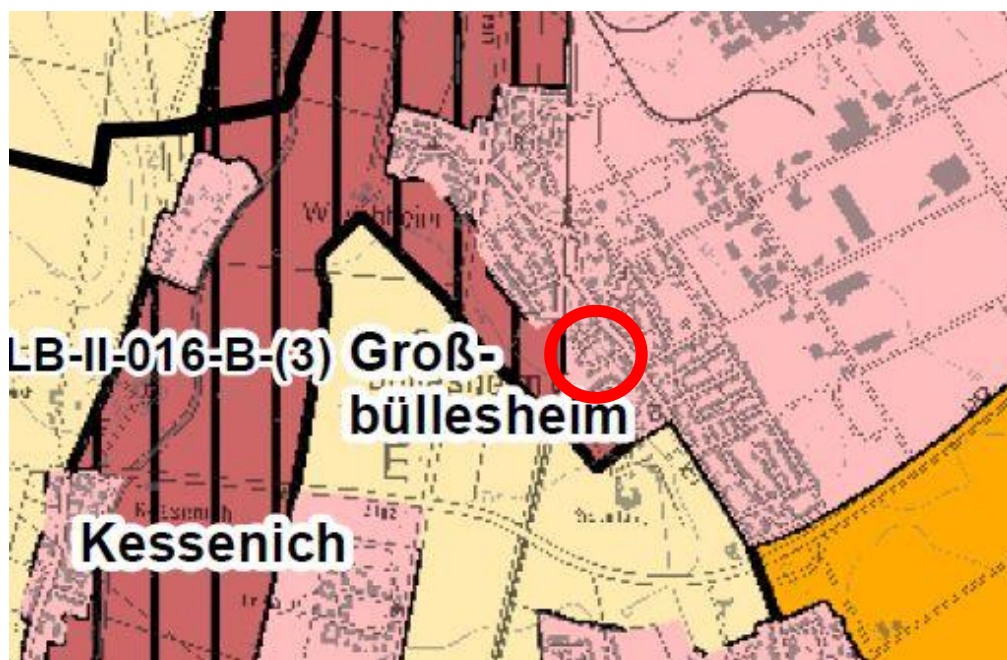
3.5 Landschaftsplan



Auszug aus dem Landschaftsplan Euskirchen

Das Plangebiet ist vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes ausgenommen.

3.6 Landschaftsbildanalyse



Auszug Landschaftsbildanalyse

Ziel der Landschaftsbildanalyse im Kreis Euskirchen aus dem Jahr 2015 ist die verträgliche Abstimmung der Belange von Klimaschutz, Landschaftsschutz und Tourismus vor dem Hintergrund der zu erwartenden Veränderungen in der Landschaft durch Infrastrukturmaßnahmen, v.a. im Rahmen der Energiewende. Damit soll im Aufgaben- und Zuständigkeitsbereich der Kreisverwaltung Euskirchen für den Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz im Rahmen der Landschaftsplanung die Berücksichtigung von § 1 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz sichergestellt werden.

Aus dem Wortlaut des Gesetzes: „...Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass(3.) die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind...“.

Das Konzept dient als Hilfestellung für den Kreis Euskirchen und die kreisangehörigen Kommunen, mögliche Auswirkungen von Landschaftsveränderungen auf die Kulturlandschaft frühzeitig und qualifiziert auf Grundlage der Landschaftsbildanalyse zu bewerten. Aufgrund der Betrachtungsebene der vorliegenden Landschaftsbildanalyse (im Maßstab 1:25.000) auf Gemeindeebene bleibt die konkrete, vorhabenbezogene Bewertung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen der Einzelfallbetrachtung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorbehalten und kann nicht durch die hier vorliegende übergeordnete Betrachtungsebene ersetzt werden.

Das gesamte Plangebiet ist als Siedlungsbereich dargestellt.

Eingebettet in bestehende Bebauung hat das Plangebiet zudem keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Darüber hinaus lag bereits vor Erstellung der Landschaftsbildanalyse Baurecht vor.

3.7 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich mitten in der Ortslage von Großbüllesheim und ist dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Es existieren keine bestehenden Bebauungspläne oder sonstige Satzungen im Plangebiet und es grenzt auch an keinen Bebauungsplan.

3.8 Zukünftiges Planungsrecht

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung Nr. 15 soll eine Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche die planungsrechtliche Voraussetzung für den Straßenausbau innerhalb der bestehenden Strukturen schaffen. Gleichzeitig soll er die Erschließung für eine zukünftige Wohnbebauung im Innenbereich nach § 34 BauGB ermöglichen und über einen Erschließungsweg die städtebaulich sinnvolle Innenverdichtung ermöglichen.

4. Städtebauliche Planung

Der Bebauungsplan Nr. 15 umfasst eine Fläche von ca. 3.701 m², die als Verkehrsfläche festgesetzt wird.

4.1. Verkehrserschließung

Die Gestaltung der Straßenräume ist im Mischprinzip vorgesehen. Die Straße wird mit den örtlichen Gegebenheiten etwas in der Breite variieren.

Alle im Plangebiet festgesetzten Straßen sind in das vorhandene Straßennetz mit Anschluss an die Großbüllesheimer Straße eingebunden. Im überwiegenden Teil der Straßen liegt eine vorhandene Kanalisation. Lediglich der neue Erschließungsweg (Parzelle 232) ist nicht kanalisiert.

Der vorhandene Weg entlang der Bahn (tws. Parzelle 213) wird aus verkehrlichen Gründen nicht mehr benötigt. Die Fläche kann an die angrenzenden Grundstückseigentümer veräußert werden.

Durch die kurze Stichstraße im Südwesten der Pelzergasse soll lediglich das Grundstück Nr. 457 / Hausnummer 13 vollständig erschlossen werden, um eine Nutzung der Garagen zu sichern. Eine weitere Erschließung der dahinter liegenden Grundstücke ist nicht gegeben und damit auch eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht vorgesehen.

Der Erschließungsweg (Parzelle 232) ist mit einem Wendehammer geplant und soll die Parzellen 231, 225 und 224 erschließen, welche anschließend nach § 34 BauGB bebaubar wären und dadurch eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung ermöglichen würde.

4.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die in Teilbereichen noch auszubauenden Straßen im Plangebiet werden in einer Breite, die für den Verkehr notwendig ist, als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Der geplante Ausbau der Straßen soll im Mischprinzip erfolgen. Dies ergibt sich einerseits aus den Eigentumsverhältnissen und örtlichen Gegebenheiten, welche einen Ausbau im Trennprinzip mit beidseitigen Fußwegen in der notwendigen Breite verhindern und zum anderen auch durch das geringe Verkehrsaufkommen, welches ein Trennsystem nicht notwendig macht.

4.2 Ver-und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das Trink- und Abwassersystem angebunden.
Die Kanäle liegen bereits in der Freiheitsstraße und Pelzergasse.

4.3 Entwässerung

Die Entwässerung bzw. der Umgang mit Niederschlagswasser wird im Zuge der Straßenausbauplanung bedacht.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1. Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Festsetzung und den Ausbau der vorhandenen Straßen im Plangebiet werden keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwartet. Die noch unbebauten Grundstücke an dem innenliegenden Erschließungsweg können gem. § 34 BauGB bebaut werden. Dies führt östlich der Gebäude Pelzergasse 16a und 16b zu einer städtebaulich sinnvollen Innenverdichtung. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen im südwestlichen Teil der Pelzergasse werden keine unbebauten Grundstücke neu erschlossen, welche nach § 34 BauGB hätten bebaut werden können. Die weiteren Grundstücke zur Bahnlinie werden nicht erschlossen. Eine Bebauung ist an dieser Stelle aufgrund der Hochwassergefährdung und Lage im Überschwemmungsgebiet nicht möglich.

5.2. Umweltauswirkungen

Mit der Planung werden die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen planungsrechtlich gesichert. Die vorliegende Bebauungsplanung weist Verkehrsflächen aus, die bereits zum überwiegenden Teil realisiert sind. Aufgrund der unveränderten Nutzung im Plangebiet werden durch die Bebauungsplanung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet. Von einer Umweltprüfung sowie einem Umweltbericht wird gem. § 13 (3) BauGB abgesehen. Da das Plangebiet dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist, ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz nicht anzuwenden.

6. Flächenbilanz

	Größe (m ²)	Anteil (%)
Geltungsbereich	3.701	100
Öffentliche Verkehrsfläche	3.701	100

7. Bodenordnung

Die Verkehrsflächen sind im Eigentum der Stadt Euskirchen. Es ist seitens der Stadt beabsichtigt, den Wirtschaftsweg parallel zur Bahn (Parzelle 213) an die angrenzenden Grundstückseigentümer zu veräußern.

8. Kosten

Der Stadt Euskirchen entstehen Kosten hinsichtlich des Straßenbaus, die durch Erschließungsbeiträge größtenteils refinanziert werden.

Euskirchen, den _____

Dr. Uwe Friedl
Bürgermeister

